|  |
| --- |
| **附件：《深圳市工业用地转让预告登记实施细则（征求意见稿）》社会公众反馈意见及采纳情况说明** |
| **序号** | **反馈意见** | **采纳情况** | **说明** |
| 1 | 细则应当进一步明确预告登记后，是否可以再预告登记？  | 解释 | 1.预告登记有效期间，按有关法律法规和登记机构现有规定，不可再预告登记，细则中不再重复。2.预告登记注销后，可以依法重新申请预告登记。3.预告登记转本登记（即转移登记）后，用地已满足转让条件，在满足产业政策等其他管理要求的前提下，可以直接转让，不需要再办理预告登记。 |
| 2 | 预告登记后，转让方的股权变更是否允许？ | 部分采纳 | 本细则主要调整预告登记前后的程序工作，关于转让方股权转让问题拟在后续制订的我市土地二级市场转让相关政策文件中予以统筹考虑。 |
| 3 | 预告登记意味着交易行为已经发生，而土地增值税是交易环节税，那么预告登记环节是否征收土地增值税？ | 部分采纳 | 关于土地增值税征收环节问题，将进一步征询税务部门意见。 |
| 4 | 细则对商品性质工业用地和非商品性质工业用地转让预告登记是否有政策区分？ | 解释 | 本细则主要针对允许进入市场转让但未完成开发投资总额25%的工业用地，非商品性质工业用地需按有关政策规定转为商品性质工业用地后方可允许进入市场转让。 |
| 5 | 第九条中的预告登记注销如果单方申请，应当明确由哪一方申请？并明确申请资料。 | 采纳 | 已对《征求意见稿》第九条进行了相应修改。 |
| 6 | 预告登记的延期问题是否在细则中一并考虑？预告登记注销之后是否可以再次预告登记？ | 采纳 | 已对《征求意见稿》第六条进行了相应修改。预告登记注销之后可再做预告登记，实际上是一个新的预告登记，适用于预告登记申请程序，故未作重复规定。 |
| 7 | 投资满25%及以上的工业用地（在建工程）转让，如何处理？ | 采纳 | 已对《征求意见稿》第十一条进行了相应修改。 |
| 8 | 建议：关于申请提交的文件（四）国有建设用地使用权转让合同；建议明确是本次交易双方的转让合同还是卖方初始受让本地块的转让合同；原因：通过核查与预告，地块的各种信息得到校正、补充和完善，其本身也是转让合同形成的一部分；如果申请材料是本次交易的合同，要研究该合同是否存在被调整的可能。（1）转让核查+信息公开，是一个围绕地块历史的清理过程；（2）地块交易在预告登记、信息公开后，是否会引爆围绕地块的潜在的纠纷或争议；如果会，那就会反向影响交易定价或相关合同条款的修改；这是对受让方宥利的，也是交易公正的保证，也预告登记可能带来的潜在效应。补充：建议针对上述潜在或可能效应，是否设置预告登记的土地转让合同要点，为各种潜在影响的解决提供规范。或者补充说明，面对潜在影响的合同条款的调整路径。 | 采纳 | 已对《征求意见稿》第四、五条进行了相应修改和优化；预告登记前，转让合同允许修改。 |
| 9 | 工业用地出让时一般都会与产业主管部门签订产业监管协议，为了保证协议履行，转让核查时建议征询产业主管部门相关意见。 | 采纳 | 已对《征求意见稿》第四条进行了相应修改。 |
| 10 | 预告登记注销时，可能受让人已经办理了用地、规划、建设、环保和消防等审批手续。因此建议办理预告登记注销时，和相关部门联动处理，核实其他审批手续的办理情况。 | 采纳 | 已对《征求意见稿》第十条进行了相应修改。 |
| 11 | 关于公开征求《深圳市工业用地转让预告登记实施细则（征求意见稿）》意见的通告有个问题想咨询下，预告登记后用地在权属上是不是就归受让方所有了？还是要正式办理转让后才归受让方所有？ | 解释 | 根据相关法律法规，预告登记不改变物权权属，土地使用权人依然是转让方；只有在转让双方办理预告登记转本登记（即转移登记）后，土地使用权人才变更为受让方。 |
| 12 | 针对第二条【适用范围】和第四条【转让核查】 存在疑问，即闲置用地是否列入本次范围，以及若原出让合同约定条件约定不得转让的土地是否可办理预告登记转让。 | 解释 | 本细则主要针对允许进入市场转让但未完成开发投资总额25%的工业用地；涉及闲置用地的需处置完毕、涉及原出让合同约定不得转让的土地需按有关政策批准同意后，方可允许进入市场转让。 |